

## Vedtak om begrenset høring av forslag til endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Jensvollalen, PlanID 2014015

Leder Byutvikling har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

### VEDTAK

*Leder Byutvikling vedtar å legge forslag til endring etter forenklet prosess av detaljregulering for Jensvollalen, PlanID 2014015, ut til begrenset høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.*

### Sammendrag

Detaljregulering for Jensvollalen ble vedtatt i mars 2015, og legger til rette for utbygging av boliger med tilhørende utepplholdsareal, internveier og parkering. Området er delt inn i 10 ulike byggeområder, og en fasedelt utbygging. Store deler av planområdet er utbygd.

Det søkes gjort endringer i den nord-østlige delen av planen, da utbygger ønsker å flytte veiformål, og justere formålsgrenser mellom to av delformålene. Bakgrunnen for dette er et ønske om å flytte nybyggene for å oppnå bedre arrondering mellom bygninger og veiareal, samt legge til rette for bedre sol- og utsiktsforhold. Endringene summerer seg opp til 14 ulike punkter, fordelt på 11 i plankartet og 3 i bestemmelsene. Byggehøyder, utnyttelsesgrad og rammene for tiltaket forandres ikke.

Byutvikling mener at reguleringsendringen viderefører de gitte rammene for utviklingen og at den vil bidra til gjennomføring av hovedtrekkene i den vedtatte planen. Siden endringene ikke gir vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av den gjeldende planen da det kun er de to siste byggetrinnene som endres, vurderes de til å kunne behandles innenfor rammene av en enklere prosess. Endringene kan derfor sendes på begrenset høring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.

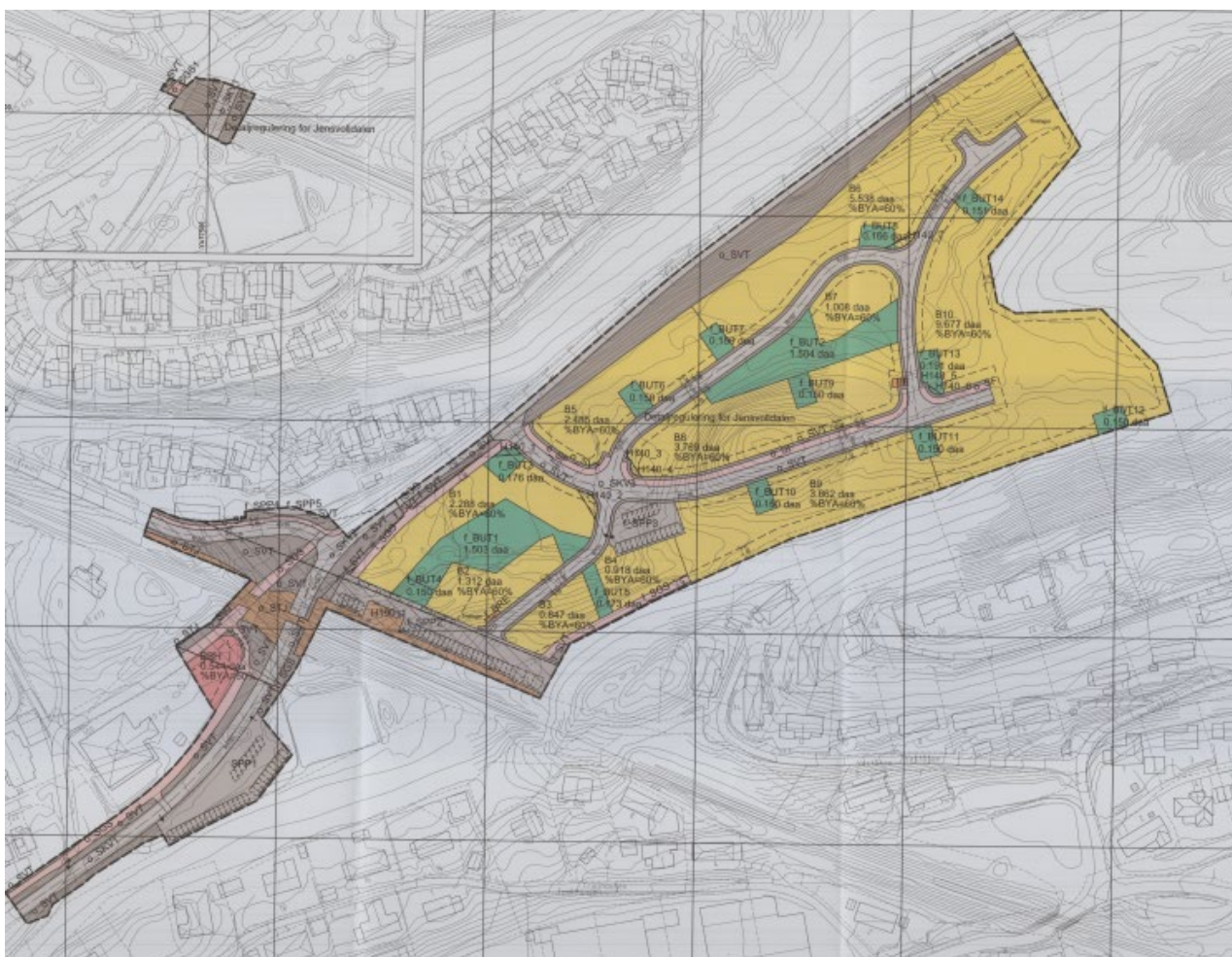
### Saksopplysninger

#### Bakgrunn

Detaljregulering for Jensvollalen ble vedtatt 26.03.2015. Planen legger til rette for boligformål i Jensvollalen, samt tilhørende lekeplasser, internveier og parkering. Det er også i planen regulert inn ny kulvert under jernbanen og trase for kjørevei i tilknytning til denne. Planen

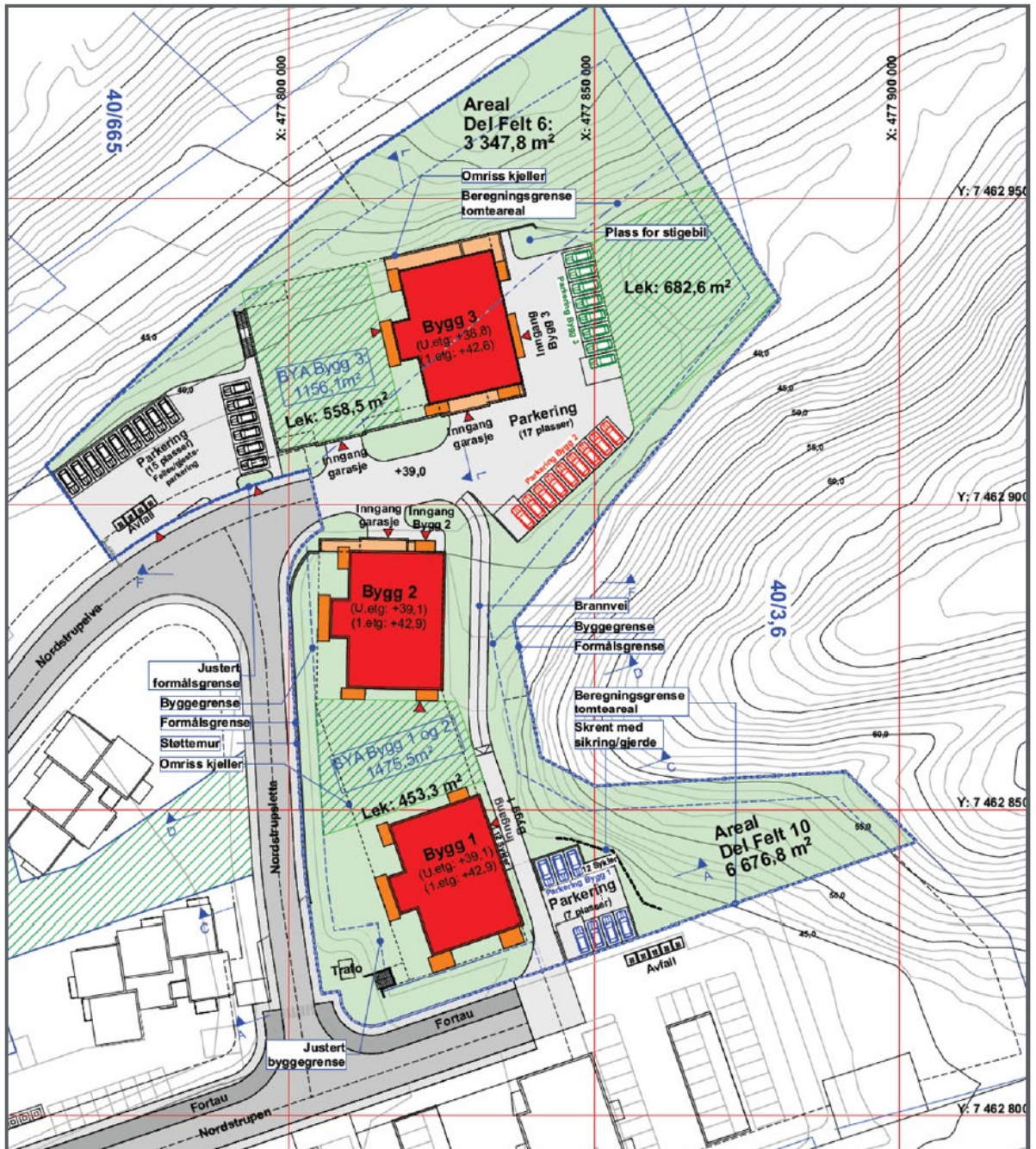
regulerer også inn trafikkformål og parkering for barnehage sør for jernbanen. Planområdet er på ca 61,5 dekar.

Planen inneholder totalt 10 boligområder, som er delt inn i tre etapper for utbygging. Første etappe B1-B4, ble utbygd først, med 40 boenheter i rekkehus i 2016-18. Andre etappe skulle ifølge planbestemmelsene være B5 og B6 langs Soløyvannseveien, men det ble gitt dispensasjon for å bygge B8 og B9 først, med totalt 46 boenheter i blokk. Disse ble ferdigstilt i 2019/2020. Tredje etappe var regulert til B7-B10, hvor av B9 ble utbygd i 2020 med totalt 92 boenheter fordelt på 4 blokker. Etter dette gjenstår B5, B6 og B10, som tiltakshaver ønsker å bygge ut i to separate trinn, med B10 og østlig del av B6 som det første. B5 og vestlig del av B6 blir det siste byggetrinn i planområdet.



Utsnitt av plankart

I forbindelse med detaljprosjektering av B10 og B6 oppsto det behov for å endre på veiføring og formålsgrenser mellom B6 og B10 for å skape bedre utsyn og solforhold, samt innpasse mindre blokkleiligheter enn den opprinnelige planen la opp til. Søknad om dispensasjon for dette ble avslått høsten 2020 med begrunnelse om at tiltaket måtte hjemles i en planendring. Denne søknaden foreligger nå, og vurderes i dette saksfremlegget.



Tiltakshavers ønskede situasjonsplan

### Søknad og forslag til endring av plan

Norconsult AS har på vegne av T.Kolstad Eiendom AS sendt inn søknad om å endre deler av vedtatt detaljregulering for Jensvollalen, PlanID 201405. Det opplyses at hensikten er å komme i en gang med en markedstilpasset utbygging i nordøstlig del av planområdet og en utbygging som ivaretar terrenget og lysforholdene bedre enn det gjeldende reguleringsplan gir muligheter til. Det søkes gjort totalt 11 endringer i plankartet, herav ni flyttinger av arealformål og to justeringer av formålsgrenser, samt tre endringer i bestemmelsene.

### Endringer i plankartet:

Hovedendringen består i at vegføringen er endret i nordøstlig del av planområdet. Krysset Nordstrupelva x Nordstrupsletta justeres litt nordover og den planlagte armen nordøstover tas ut og erstattes med privat adkomstvei og parkering til boligene i Bygg 2 og 3, se situasjonsplan.

Som konsekvens av endret vegføring er formålsgrensene mellom felt B6 og B10, samt mellom B9 og B10 flyttet. Grensen mellom B6 og B10 er flyttet lenger sør, mens grensen mellom B9 og B10 er flyttet lenger nordøst. B9 og B10 har de samme bestemmelsene. Del av tidligere B10 som er innlemmet i B6 gis samme bestemmelser som B6, der det er lavere tillatt byggehøyde sammenlignet med B10.

Område avsatt til energianlegg flyttet til motsatt side av veien slik den er bygd. Plassering av uteoppholdsareal og størrelse på disse er justert slik de er bygd i gitte tillatelser og slik det tenkes i planlagt utbygging. Uteoppholdsareal på feltene BUT 8 og 13 med ny plassering planlegges på lokk/terreng. Orangebrune linjer i figuren under viser omriss av planlagt ny bebyggelse ihht situasjonsplan, der de stiplede linjene representerer omriss av garasje under bakken/sokkel.



Oversikt over endringer i plankartet: Blå linjer viser opprinnelig plassering av veiformål, Rosa linjer viser tidligere plassering av uteoppholdsareal, rød linje viser tidligere plassering av energianlegg og grønne linjer er tidligere formålsgrenser.

### Endringer i bestemmelsene:

Endringsforslaget gir kun behov for små endringer i bestemmelsene. Antall frisiktsoner er redusert fra 7 til 6 som følge av nye vegføringer. I §3.5 er det lagt til at krav til uteoppholdsareal skal være iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det åpnes opp for å bygge garasjeanlegg og boder under BUT8 og BUT13 hvis kvaliteten på uteoppholdsarealet er ivaretatt. §4.1 er også justert for å ta med henvisning til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Dette betyr at presisering av de enkelte kravene er overflødig, og kan fjernes. Videre er bestemmelsen om utbyggingsrekkefølge (§7.1) oppdatert med de gjennomførte etappene, og justert med den fremtidige ønskelige etappeinndelingen. Ordlyden i endringene er som følger under.

1. §3.5 Uteoppholdsarealer: *«Justering av formålsgrenser for uteoppholdsarealer tillates i byggesaken, så fremt uteoppholdsarealets kvalitet ikke forringes og kravet til uteoppholdsarealets størrelse henhold til kommuneplanens bestemmelser ivaretas. Endelig plassering må vises på utomhusplanen. Avsatte områder til uteoppholdsareal inngår ikke i %-BYA.»*

er endret til:

*«Krav til uteoppholdsareal skal være iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.*

*Justering av formålsgrenser for uteoppholdsarealer tillates i byggesaken, så fremt uteoppholdsarealets kvalitet ikke forringes og kravet til uteoppholdsarealets størrelse i henhold til kommuneplanens bestemmelser ivaretas. Endelig plassering må vises på utomhusplanen. Avsatte områder til uteoppholdsareal inngår ikke i %-BYA.*

*Det åpnes for å bygge garasjeanlegg og boder under BUT 8 og BU13 dersom kvalitetsnormen til uteoppholdsareal kan innfris.»*

2. §4.1 Boligbebyggelse: *«(...) Innenfor område B5-B10 skal det etableres parkering i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser. Ved vedtak av denne planen er kravene 1,4 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet over 50 m'. Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5% være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal lokaliseres med kortest mulig avstand fra hovedinngang. Parkering kan etableres på egen tomt eller på felles parkeringsplass.»*

er endret til:

*«Innenfor område B5-B10 skal det etableres parkering i henhold til Bodø kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser. Innenfor område B5-B10 kan det etableres søppelanlegg under grunnen og gang- og sykkelveier.»*

3. §7.1 Utbyggingsrekkefølge: *«Utbyggingen skal utføres i følgende etapper: 1. etappe B1-B4, 2. etappe B5-B6, 3. etappe B7-B10»*

er endret til:

*«Utbyggingen skal utføres i følgende etapper: 1. Etappe: B1 til B4, 2. Etappe: B7 og B8, 3. Etappe: B9, 4. Etappe: Del av B6 og B10, 5. Etappe: B5 og resterende del av B6.»*

# Byutviklings vurderinger

## Generelt:

Planen ble vedtatt i 2015, og hadde et høyere detaljnivå og større fokus på de første byggetrinnene enn på de siste. Utbygger har også gjennom utbyggingsperioden sett at blokkleiligheter er mer attraktive i området enn forventet, og ønsker å satse mer på det i det kommende byggetrinnet. Det er derfor naturlig at det nå er behov for å gjøre mindre endringer i planen for å oppnå et best mulig grunnlag for utbyggingen. Byutvikling er på bakgrunn av dette positiv til å høre endringen, da det sikrer medvirkning og forankring i et etter hvert voksende nabolag.



Perspektiv av byggetrinn 4, med bebyggelse, uteopphold og parkering

## Justering av veiformål:

Offentlig veg med snuhammer fjernes fra det nordøstlige området og erstattes med privat adkomstveg. Dette er hovedendringen i forslaget, og fører med seg flere andre endringer. Hovedhensikten er å oppnå en bedre plassering av bebyggelsen i B10 og B6, der nytt bygg i B6 ønskes plassert på regulert veiareal. Byggehøydene i B6 er lavere enn i B10, og ved utvidelse av B6 følger høydene etter. Byutvikling vurderer endringen som positiv, da den gir muligheter for bedre plassering av blokk i B6 med solrike balkonger og uteareal. Det samme gjelder det nordlige bygget i B10 som gjennom planendringen kan skyves noen meter lenger mot vest. Endringen medfører også et redusert offentlig veiareal for vedlikehold.

## Justering av formålsgrenser:

Formålsgransen mellom B6 og B10 justeres sørover, og grensen mellom B9 og B10 nordøstover. Justeringene er en konsekvens at byggeområdet B6 er utvidet inn over veiarealet, og tar med seg deler av B10. Dette senker i praksis byggehøydene fra 21

meter til 15 meter i en del av B10. B9 og B10 har i gjeldende plan likelydende bestemmelser, og forandrer ikke på arealbruken. B9 er ferdig utbygd med boliger. Byutvikling har ingen innvendinger mot at formåls grensene endres som vist i søknaden.

#### Flytting av uteoppholdsareal og energianlegg:

Tidligere opparbeidet uteareal og energianlegg reguleres «as-built», og de fire kommende uterarealene gis ny fremtidig plassering. Bestemmelsene i gjeldende plan åpnet for justering av plassering av uteareal i byggesøknader. Dette har blitt gjort en rekke steder, og planendringen regulerer inn de nye plasseringene disse har fått. Dette gjelder i stor grad innenfor boligområdene 8 og 9.

Uteoppholdsarealene f\_BUT 8 og 13 er ikke opparbeidet enda, og flyttes til lokk over parkeringsanlegg i tilknytning til de nye blokkene. Utearealene blir gjennom dette arealmessig betydelig større. Det er viktig at arealene opparbeides i henhold til kommuneplanens krav til uteareal på lokk, og dette er hjemlet i bestemmelsene.

I tillegg blir f\_BUT 12 og 14 i de østligste delene av planområdet flyttet lengre mot øst, også disse reguleres inn med et større areal.

Byutvikling vurderer det som positivt at plankartet oppdateres, og at de nye utearealene gis en mer hensiktsmessig plassering.

#### Justering av bestemmelser:

Bestemmelsene er endret for å vise til gjeldende kommuneplan og for å oppdatere gjennomføringsfasene. Det åpnes også for å bygge garasjeanlegg under uteareal 8 og 13, under henvisning til kvalitetskravene til uteareal i kommuneplanen. Byutvikling vurderer endringene som nødvendige og riktige.

#### Endringsform:

Byutvikling vurderer at planendringen er liten, og kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess. Dette følger av at de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med detaljregulering for Jensvollalen. Planendringen legger derfor opp til gjennomføring av utbyggingen i tråd med hovedtrekkene i gjeldende plan.

## Oppsummering

Detaljregulering for Jensvollalen ble vedtatt for litt over fem år siden. Det er en relativt stor detaljplan på 61 daa som legger til rette for utbygging i flere faser, og tiltakshaver ønsker å justere på utbyggingsplanene for byggetrinn 4 og 5. De foreslåtte endringene kan etter Bodø kommunes syn ikke gjøres gjennom dispensasjon, og tiltakshaver fremmer derfor søknad om planendring. De foreslåtte endringene vurderes som små, og i tråd med planens hensikt. Byutvikling vurderer det derfor som hensiktsmessig å endre planen som foreslått. Endringene er i tråd med hovedhensikten med planen, og er etter byutvikling syn begrenset i slik grad at de kan gjennomføres innenfor rammene av en forenklet prosess.

## Konklusjon og anbefaling:

Leder Byutvikling vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan og bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne. Endringen kan dermed sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14.

Annelise Bolland

Leder Byutvikling

Jonas Bjørklund

Arkitekt

*Vedtaket er signert elektronisk og trenger ikke underskrifter*

### Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om endring
- 2 Forslag til bestemmelser
- 3 Forslag til plankart
- 4 Situasjonsplan og snitt
- 5 Perspektiver
- 6 Bygg 1 - Fasader
- 7 Bygg 2 - Fasader
- 8 Bygg 3 - Fasader